

- Збільшення диференціації розміру оплати праці за проживання у старому і новому житловому фонді;
- Перехід підприємств ЖКГ на комерційний розрахунок; отримання доходів, що покривають експлуатаційні витрати;
- Запровадження оподаткування в ЖКГ.

Також для того, щоб ці завдання мали найліпший результат потрібно запровадити наступні заходи:

- підвищення рівня житлової забезпеченості населення та ступеня збереження житлового фонду, приведення якості житлових приміщень відповідно до потреб населення;
- підвищення рівня комунального обслуговування;
- залучення централізованих і нецентралізованих фінансових ресурсів; Активне використання нових форм і методів господарювання.

### **ЗУ «ПРО ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ» У ЧАСТИНІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРАВА НА НЕДОТОРКАННІСТЬ ЖИТЛА ФІЗИЧНОЇ ОСОБИ**

*Н. О. ГОРОБЕЦЬ, канд. юрид. наук, доц. кафедри юридичних дисциплін  
Сумської філії Харківського національного університету внутрішніх справ,  
м. Суми*

Недосконалість та неузгодженість норм законодавства у сфері житлово-комунального господарства, неякісне надання житлово-комунальних послуг, низький рівень поінформованості населення зумовлюють необхідність реформування галузі та вдосконалення законодавства, зокрема ЗУ «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV.

Недосконалим можна назвати механізм забезпечення права на недоторканність житла його мешканців при виникненні надзвичайної ситуації, що обумовлює необхідність проникнення до житла сторонніх осіб. Оскільки, житло у багатоквартирному будинку пов'язане між собою комунальними комунікаціями це передбачає, що вчинення тих чи інших дій в одній квартирі так чи інакше впливає на інші квартири у цілому будинку. Проблемними положенням ЗУ «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV при цьому можна назвати:

1. нечіткий перелік обставин, за яких можливий несанкціонований доступ до житла (ч.1 ст. 17). Так, покладення на споживача обов'язку забезпечення доступу для огляду не дає право на несанкціонований доступ до житла у зв'язку з його проведенням. Пропонуємо доповнити ч. 3 ст. 17 ЗУ «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV положенням такого змісту: «у невідкладних випадках, пов'язаних з урятуванням життя людей та майна, може бути здійснене проникнення до житла та іншого володіння особи для проведення в них огляду, ліквідації аварій та усунення небезпеки без отримання

згоди споживача (несанкціонований доступ) у порядку, встановленому цією статтею»;

2. відсутність норми, що передбачає, хто саме повинен відповідати за зв'язок з споживачем, а також нести відповідальність у випадку, якщо проникнення сталося без дотримання відповідної процедури, а також, хто і яким чином повинен фіксувати перемовини зі споживачем про згоду на доступ до його житла чи його відмову у такому доступі (ч. 4 ст. 17). Цей обов'язок доречно покладається на балансоутримувача чи (або) представника об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (за умови, що таке об'єднання створене), оскільки саме вони повинні мати інформацію про осіб, що проживають у їхніх будинках, та зафіксувати це у акті про проведення несанкціонованого доступу;

3. встановлюється обов'язок представника виконавця/виробника попередити споживача, який присутній, але відмовляється допустити до свого житла, про здійснення несанкціонованого доступу, але не вказується, у якій формі потрібно це зробити (ч. 5 ст. 17). Для того щоб не відбувалося порушень прав споживача, доречно встановити усну форму повідомлення з наступною фіксацією цього у акті про несанкціонований доступ;

4. під час несанкціонованого проникнення мають бути присутніми певні особи, а саме, представник виконавця/виробника, представник балансоутримувача/управителя, органів внутрішніх справ, аварійно-ремонтної бригади та споживач з будь-якого із суміжних приміщень (ч. 6 ст. 17). Законодавець, закріплюючи цю норму, мабуть, хоче створити гарантії дотримання прав споживача, осіб, які здійснюють несанкціонований доступ, та третіх осіб, яким може бути завдано шкоди. Однак зазначена норма не передбачає ніяких прав спостерігачів, що суттєво звужує можливість зазначених осіб впливати на перебіг подій, що там відбуваються, і, таким чином, сприяти дотриманню законності при цьому;

5. повноваження осіб, які здійснюють несанкціонований доступ (особи, які згідно з ч. 6 ст. 17 зазначеного закону присутні при несанкціонованому доступі, є лише спостерігачами за дотриманням законності під час проведення таких дій, і до осіб, які здійснюють несанкціонований доступ, не належать). У літературі зазначається, що ЗУ «Про житлово-комунальні послуги» від 24.06.2004 № 1875-IV має визначати особу, яка прийматиме рішення про несанкціонований доступ, адже покладення на аварійно-рятувальну бригаду обов'язку щодо забезпечення доступу у приміщення не означає того, що така бригада приймає рішення про несанкціонований доступ [1, с. 362]. Передбачається, що уповноваженою особою у такому випадку слід визнати представника балансоутримувача, який буде приймати відповідне рішення та нести відповідальність за його незаконність, а також складати відповідні акти [1, с. 363]. Недоліками такого твердження є те, що проникнення та здійснення дій з ліквідації аварії забезпечує аварійно-ремонтна бригада, а відповідальність за її дії покладаються на іншу особу. Тому доречно покласти такі повноваження

на представника виконавця, який і нестиме відповідальність за вчинені його працівниками дії.

**Список літератури:**

1. Стусяк В. І. Право на недоторканність житла та право на доступ до житла юридичних осіб, які надають житлово-комунальні послуги / В. І. Стусяк // Держава і право: збірник наук. праць. Юридичні і політичні науки. Вип. 33. – К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2006. – С. 359–365.

**ДО ПИТАННЯ ПРО ЗАХИСТ ЖИТЛОВИХ ПРАВ В ПОРЯДКУ  
ЦИВІЛЬНОГО СУДОЧИНСТВА**

*Я. М. САДИКОВА, канд. юрид. наук, доц. кафедри юридичних дисциплін  
Сумської філії Харківського національного університету внутрішніх справ,  
м. Суми*

Одним із важливих показників охорони прав та законних інтересів громадян на житло є гарантованість захисту прав і законних інтересів власників житла. В порядку цивільного судочинства розглядаються справи, що витікають із житлових правовідносин. При цьому такі справи можуть бути як позовного, так і наказного і окремого провадження. В позовному провадженні розглядаються спори про право. Способами захисту житлових прав в порядку позовного провадження можуть бути як загальні способи захисту цивільних прав, викладені в ст. 16 Цивільного кодексу України, так і спеціальні.

Однак позов не завжди є оптимально ефективним інструментом захисту житлових прав. Так, позов про визнання права власності застосовується у разі, коли права оспорується або не визнаються іншими особами і, як результат, створюються перепони у реалізації позивачем свого права власності на житло. Однак, коли суб'єктивне право власності на житло не порушене власник може звернутися до суду з заявою про встановлення факту, що має юридичне значення. Така заява розглядатиметься в порядку окремого провадження (ст. ст. 256 - 259 Цивільного процесуального кодексу України – далі ЦПК України). Вважаємо, що в даному разі слід говорити про такий спосіб захисту як встановлення факту належності житла особі. Такий спосіб захисту прав слід відмежовувати від визнання права власності. Він має самостійне правове значення і не вимагатиме винесення рішення про присудження. Ці способи захисту визначають предмети цивільного позову та заяви в окремому провадженні, а отже безпосередньо впливають на зміст предмету доказування у відповідних справах. Відповідно до п. 17 Постанови Пленуму ВСУ «Про судову практику в справах про встановлення фактів, що мають юридичне значення» № 5 від 31.03.95 факт володіння громадянином жилим будинком на праві власності встановлюється судом, якщо у заявника був правовстановлюючий документ на цей будинок, але його втрачено і немає можливості підтвердити наявність права власності не в судовому порядку. Отже у справах окремого провадження слід встановлювати не лише факт щодо володіння майном, але й